
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casciano Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Arch. Casciano Vittorio, con studio in Corso Trieste, 39 - 03035 - Fontana Liri (FR), email vittoriocasciano@gmail.com, PEC vittorio.casciano@archiworldpec.it, Tel. 331 5643362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata, 57, scala unica, interno 5, piano T - 3

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Arce (FR) a ridosso della via Casilina - Via Borgo Murata, 57; è dotato di corte esclusiva delimitata da recinzione in ferro con cancello di accesso. Il fabbricato è caratterizzato da una scala centrale a servizio delle due colonne laterali contenenti gli appartamenti; tali colonne sono sfalsate sia in altezza che profondità rispetto la strada.

la colonna di sinistra è costituita da un appartamento al piano primo rialzato rispetto al piano strada di circa un metro con sovrastante appartamento del piano secondo e appartamento del piano terzo; la colonna di destra è costituita da un piano terra contenenti le cantine e da tre appartamenti sovrastanti. Il fabbricato è caratterizzato da copertura a falde con sottostante sottotetto accessibile dal vano scala attraverso botole di servizio.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al terzo piano della colonna di sinistra (composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi) e una cantina pertinenziale al piano terra della colonna di destra (ambiente unico); Si specifica che detto appartamento oggetto di stima corrisponde al bene che nell'unico elaborato grafico presente nel fascicolo della procedura, viene riportato al piano secondo dello stabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata, 57, scala unica, interno 5, piano T - 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva "ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI" emessa dal Notaio Dott. NICCOLO' TIECCO Notaio in PERUGIA in data 14 ottobre 2024.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare in data 19/03/2025 e in data 28/03/2025 la verifica delle formalità pregiudizievoli iscritte sui beni oggetto di valutazione dalle quali risulta la presenza di ulteriore nota di iscrizione del 16/04/2010 Reg. part. 1635 Reg. gen. 7768 relativa ad una ipoteca legale cancellata in data 13/01/2023.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che il Sig. **** Omissis **** è nato nel Comune di Razeni in Moldava (EE).

CONFINI

L'appartamento sito al piano terzo confina con il vano scala su un lato e in proiezione con la corte comune sottostante per gli altri lati; la cantina posta al piano terra confina con il corridoio comune, cantine private e corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,82 m	3
Balcone scoperto	3,84 mq	3,84 mq	0,25	0,96 mq	0,00 m	3
Cantina	5,94 mq	8,28 mq	0,20	1,66 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,62 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	90,62 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1976 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 110, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 198,84 Piano 3 e T
Dal 15/01/2009 al 04/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 110, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 198,84 Piano 3 e T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	110	5	1	A3	1	5 vani	80 mq	198,84 €	3 e T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta mancante.

In merito alla planimetria catastale mancante, in data 11/02/2025 il sottoscritto CTU ha presentato all'Agenzia delle Entrate di Frosinone una richiesta di accesso agli atti alla quale in data 24/02/2025 ha ricevuto risposta recante la seguente dicitura : BUSTA N. 1009 - "In relazione alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, si comunica che la documentazione richiesta risulta momentaneamente irreperibile e non è quindi possibile, attualmente, procedere al rilascio delle relative copie."

PRECISAZIONI

Si rileva che dalle indagini e dalle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Arce (FR) e dalla relativa documentazione da loro rilasciata, (CILAS prot. 10741 del 18/11/2022 pratica edilizia 196/2022 - ULTIMA PRATICA REPERITA IN COMUNE) e dal rilievo effettuato nel sopralluogo del 29/01/2025 è presente una differenza distributiva interna; specificatamente i tramezzi dell'ingresso, quello attiguo alla cucina e quello attiguo la sala, riportati sull'elaborato grafico di detta CILAS non sono più esistenti e al loro posto nella pavimentazione sono state inserite mattonelle con texture differenti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, oggetto di perizia, sito al terzo piano appare sgombero da cose pressochè in stato di abbandono con pareti e soffitti in più parti macchiati per la presenza in passato di infiltrazioni e umidità. Pavimenti anni settanta con infissi interni in legno tamburati, impianto elettrico modificato in più parti privo di certificazione; impianto idraulico della cucina e del bagno non ristrutturati di recente e anche loro privi di certificazione; infissi esterni, caldaia e valvole termostatiche e termosifoni installati recentemente durante i lavori di efficientamento energetico, compreso il cappotto termico esterno, dell'intero fabbricato effettuati con CILAS prot. 10741 del 18/11/2022 pratica edilizia 196/2022. - SUPERBONUS (eco-sisma bonus)

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni, quale il vano scala, il corridoio di accesso alle cantine e la corte su cui insiste il fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad esclusione della parete in comune con il vano scala, l'appartamento oggetto di perizia è esposto a nord, est, sud, ovest, mentre la cantina pertinenziale è esposta a sud est.

Altezza interna utile: l'appartamento ha una altezza utile di mt 2,82 mentre la cantina di mt 2,20

Str. verticali: Struttura in c.a. con tamponature in muratura intonacata e cappotto esterno.

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole su soletta

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: piastrelle anni settanta

Infissi esterni ed interni: esterni nuovi in PVC per il contenimento dei consumi energetici, interni in legno tamburato.

Scale: la scala comune è rivestita in pietra naturale

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico ed idraulico presenti sottotraccia e privi di certificazione.

corte comune: cementata

Cantina pertinenziale: posta al piano terra, con pareti intonacate e pavimentazione in cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1976 al 15/01/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio V.Martone in Veroli (FR)	11/12/1976	5594	4091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/01/1977	405	379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	23/12/1976	6917	830
Dal 15/01/2009 al 09/10/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Ferrara in Arce (FR)	15/01/2009	33762	6114
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/02/2009	3357	2520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA (FR)	03/02/2009	481	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 10/02/2009
Reg. gen. 3358 - Reg. part. 415
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Frosinone il 26/05/2016
Reg. gen. 8844 - Reg. part. 1380
Quota: 1/1
Importo: € 29.871,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a Frosinone il 09/10/2024
Reg. gen. 18202 - Reg. part. 14683
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato contenente l'appartamento e la cantina pertinenziale oggetto di perizia ricade in zona omogenea B1 di completamento del PRG comunale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allegato alla dichiarazione di fine lavori della CILAS prot. 10741 del 18/11/2022 non comparare alcuna dichiarazione di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata, 57, scala unica, interno 5, piano T - 3
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Arce (FR) a ridosso della via Casilina - Via Borgo Murata, 57; è dotato di corte esclusiva delimitata da recinzione in ferro con cancello di accesso. Il fabbricato è caratterizzato da una scala centrale a servizio delle due colonne laterali contenenti gli appartamenti; tali colonne sono sfalsate sia in altezza che profondità rispetto la strada. La colonna di sinistra è costituita da un appartamento al piano primo rialzato rispetto al piano strada di circa un metro con sovrastante appartamento del piano secondo e appartamento del piano terzo; la colonna di destra è costituita da un piano terra contenente le cantine e da tre appartamenti sovrastanti. Il fabbricato è caratterizzato da copertura a falde con sottostante sottotetto accessibile dal vano scala attraverso botole di servizio. L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al terzo piano della colonna di sinistra (composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi) e una cantina pertinenziale al piano terra della colonna di destra (ambiente unico); Si specifica che detto appartamento oggetto di stima corrisponde al bene che nell'unico elaborato grafico presente nel fascicolo della procedura, viene riportato al piano secondo dello stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 110, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.779,00

Il metodo adottato per la stima del bene è quello del procedimento sintetico del confronto. Dall'analisi effettuata, considerando l'ubicazione del bene, il suo stato di conservazione interna, in quanto necessita per la ricollocazione sul mercato di una totale ristrutturazione degli impianti e delle finiture (ad eccezione di caldaia e infissi esterni), i lavori recentemente effettuati anche sulle parti comuni del fabbricato (eco-sisma bonus) e l'andamento del mercato immobiliare, avendo inoltre consultato le agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la Borsa immobiliare del Lazio, è possibile associare al bene stimato un valore pari a 450,00 euro/mq.

Si specifica che per poter effettuare la vendita del bene è necessario procedere alla redazione dell' APE (Attestazione Prestazione Energetica) e all'aggiornamento/inserimento della planimetria catastale mancante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arce (FR) - Via Borgo Murata, 57, scala unica, interno 5, piano T - 3	90,62 mq	450,00 €/mq	€ 40.779,00	100,00%	€ 40.779,00
				Valore di stima:	€ 40.779,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fontana Liri, li 09/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casciano Vittorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata, 57, scala unica, interno 5, piano T - 3
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Arce (FR) a ridosso della via Casilina - Via Borgo Murata, 57; è dotato di corte esclusiva delimitata da recinzione in ferro con cancello di accesso. Il fabbricato è caratterizzato da una scala centrale a servizio delle due colonne laterali contenenti gli appartamenti; tali colonne sono sfalsate sia in altezza che profondità rispetto la strada. la colonna di sinistra è costituita da un appartamento al piano primo rialzato rispetto al piano strada di circa un metro con sovrastante appartamento del piano secondo e appartamento del piano terzo; la colonna di destra è costituita da un piano terra contenenti le cantine e da tre appartamenti sovrastanti. Il fabbricato è caratterizzato da copertura a falde con sottostante sottotetto accessibile dal vano scala attraverso botole di servizio. L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al terzo piano della colonna di sinistra (composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi) e una cantina pertinenziale al piano terra della colonna di destra (ambiente unico); Si specifica che detto appartamento oggetto di stima corrisponde al bene che nell'unico elaborato grafico presente nel fascicolo della procedura, viene riportato al piano secondo dello stabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 110, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato contenente l'appartamento e la cantina pertinenziale oggetto di perizia ricade in zona omogenea B1 di completamento del PRG comunale vigente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Borgo Murata, 57, scala unica, interno 5, piano T - 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 110, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	90,62 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, oggetto di perizia, sito al terzo piano appare sgombero da cose pressochè in stato di abbandono con pareti e soffitti in più parti macchiati per la presenza in passato di infiltrazioni e umidità. Pavimenti anni settanta con infissi interni in legno tamburati, impianto elettrico modificato in più parti privo di certificazione; impianto idraulico della cucina e del bagno non ristrutturati di recente e anche loro privi di certificazione; infissi esterni, caldaia e valvole termostatiche e termosifoni installati recentemente durante i lavori di efficientamento energetico, compreso il cappotto termico esterno, dell'intero fabbricato effettuati con CILAS prot. 10741 del 18/11/2022 pratica edilizia 196/2022. - SUPERBONUS (eco-sisma bonus)		
Descrizione:	Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Arce (FR) a ridosso della via Casilina - Via Borgo Murata, 57; è dotato di corte esclusiva delimitata da recinzione in ferro con cancello di accesso. Il fabbricato è caratterizzato da una scala centrale a servizio delle due colonne laterali contenenti gli appartamenti; tali colonne sono sfalsate sia in altezza che profondità rispetto la strada. la colonna di sinistra è costituita da un appartamento al piano primo rialzato rispetto al piano strada di circa un metro con sovrastante appartamento del piano secondo e appartamento del piano terzo; la colonna di destra è costituita da un piano terra contenenti le cantine e da tre appartamenti sovrastanti. Il fabbricato è caratterizzato da copertura a falde con sottostante sottotetto accessibile dal vano scala attraverso botole di servizio. L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al terzo piano della colonna di sinistra (composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi) e una cantina pertinenziale al piano terra della colonna di destra (ambiente unico); Si specifica che detto appartamento oggetto di stima corrisponde al bene che nell'unico elaborato grafico presente nel fascicolo della procedura, viene riportato al piano secondo dello stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		